

# TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mareschi Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 131/2024 del R.G.E.

promossa da


contro

--	--



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Patti.....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica .....	8
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 131/2024 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 104.650,88</b> .....	14



## INCARICO

---

All'udienza del 10/11/2024, il sottoscritto Geom. Mareschi Andrea, con studio in Via Dei Cucchi 155 - 55100 - Lucca (LU), email andreamareschi1@virgilio.it, PEC andrea.mareschi@geopec.it, Tel. 368 3528828, Fax 0583 953787, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Viareggio (LU) - Via dei Pescatori, n.7, piano 2

## DESCRIZIONE

---

Locale ad uso ufficio posto al piano secondo del fabbricato condominiale ad uso artigianale-uffici legato al ciclo produttivo cantieristico in zona di P.R.G. DR3 ed insistente su area demaniale marittima, sito in Comune di Viareggio, Via dei Pescatori n. 7. Si compone di ampio vano ad uso ufficio, antibagno e bagno. Corredato dalla comunanza posta al piano primo, lato retro, dove sono poste le macchine di condizionamento. Vi si accede dalla Via dei Pescatori mediante ingresso coperto, vano scale ed ascensore a comune con i restanti condomini.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La società

con tutte le garanzie di legge vende al Sig.  che accetta e acquista la "Proprietà superficiaria" sul locale ad uso ufficio già descritto.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Viareggio (LU) - Via dei Pescatori, n.7, piano 2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---



L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

## CONFINI

Via dei Pescatori, Via Paolo Savi, sub 14 (beni comuni condominiali), sub.12 (ufficio/studio), beni della

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso	15,55 mq	18,53 mq	1	18,53 mq	2,70 m	2
Ufficio	31,65 mq	37,76 mq	1	37,76 mq	2,70 m	2
Servizio igienico	2,82 mq	3,36 mq	1	3,36 mq	2,70 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>59,65 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>59,65 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/10/2003 al 09/08/2005	Demanio dello Stato Sede Roma RM C.F. 80207790587 proprietà per l'area 1/1; <hr/> 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 39, Sub. 13 Categoria A10 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 648,15 Piano 2



Dal <b>09/08/2005</b> al <b>20/05/2025</b>	Demanio dello Stato Sede Roma RM C.F. 80207790587 proprietà per l'area 1/1;	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 27, Part. 39, Sub. 13 Categoria A10 Cl.4, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 64 mq Rendita € 1.106,51 Piano 2
	T proprietà superficiaia 1/1	

In data 07/04/2004 pratica n° LU0061137 in atti dal 07/04/2004 variazione di classamento (n° 3881.1/2004).  
In data 09/11/2015 variazione per inserimento in visura dei dati di superficie

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	39	13		A10	4	2,5 VANI	64 mq	1106,51 €	T-2	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La ditta intestata risulta corretta mentre è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto all'ultima planimetria catastale disponibile.

E' necessario procedere per sanare l'irregolarità rilevata con l'aggiornamento della planimetria catastale da presentare all'Agenzia delle Entrate - Servizio territorio, tramite la procedura DOCFA.

## PATTI

Allo stato attuale risulta un contratto di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione generale dell'edificio è buono, così come quello dell'ufficio dove è visibile una zona nel soffitto che presenta umidità probabilmente derivante da condensa nei condotti di condizionamento.



## PARTI COMUNI

---

L'ufficio in oggetto è corredato dalla comunanza della terrazza posta al piano primo lato retro dove sono posizionate le macchine per il condizionamento. Nelle parti comuni è compresa la quota proporzionale di proprietà su tutte ed i servizi del complesso che ai sensi degli artt. 1117 e seg. del C.C. sono di ragione condominiale.

Al fabbricato si accede da Via dei Pescatori n° 7 mediante ingresso coperto, vano scale rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio al foglio 27 mappale 39 sub 14 - bene comune non censibile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Edificio di recente costruzione con struttura portante interamente in cemento armato e copertura a tetto piano. Facciate parte con mattoncini in cotto a faccia vista e parte con vetrate con struttura in alluminio. Rifiniture interne di particolare pregio.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 28/11/2023
- Scadenza contratto: 30/11/2033

### ***Stato della causa in corso per il rilascio***

Il contratto è stato registrato alla Agenzia delle Entrate- Ufficio Territoriale di Viareggio in data 28/11/2023 acquisito con protocollo 23112823034623778-000001. Contratto n° 004804 - Serie 3T - codice identificativo TZG23TC04804000DD

### ***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 600,00

Il prezzo annuo concordato tra le parti della locazione è pari a € 7.200,00

## PROVENIENZE VENTENNALI

---



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/2003 al 09/08/2005		<b>Concessione Demaniale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Comune di Viareggio	25/07/2003	24855	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		NON TRASCritto			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Agenzia delle Entrate di Viareggio LU	29/07/2003	1803			
Dal 09/08/2005		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Fabio Monaco di Lucca	09/08/2005	35860	9778
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.C.R.R.I.I. di Lucca	12/05/2005	16847	9685
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
C.C.R.R.I.I. di Viareggio	11/08/2005	2406			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta variata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Lucca il 12/08/2005  
Reg. gen. 16848 - Reg. part. 4254  
Quota: 1/1  
Importo: € 240.000,00



Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 120.000,00  
Rogante: Notaio Monaco Fabio sede Viareggio LU  
Data: 09/08/2005  
N° repertorio: 35861  
N° raccolta: 9779

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale

Iscritto a Lucca il 22/10/2008  
Reg. gen. 20493 - Reg. part. 3703  
Quota: 1/1  
Importo: € 53.736,64

LU

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 26.868,32  
Data: 14/10/2008  
N° repertorio: 101119  
N° raccolta: 62

- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo

Iscritto a Lucca il 29/05/2013  
Reg. gen. 7402 - Reg. part. 917  
Quota: 1/1  
Importo: € 62.175,20

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 31.087,60  
Data: 29/05/2013  
N° repertorio: 7402  
N° raccolta: 917

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Lucca il 09/10/2015  
Reg. gen. 12872 - Reg. part. 9482  
Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura

### NORMATIVA URBANISTICA

Nel Regolamento Urbanistico del Comune di Viareggio - Disciplina dei suoli e degli insediamenti l'intero edificio ricade nel Piano Regolatore del Porto (Del. Reg. n.26 L.84/1994, D.C.C. n.36/2007), UTOE 6 - Porto Darsena. In particolare l'UTOE n.6 Porto-Darsena dovrà prevedere l'armonizzazione delle previsioni urbanistiche ricadenti nell'ambito del PRP con quelle previste nelle aree diverse dal demanio statale marittimo. Il fabbricato secondo le NTA ricade in zona RU - Ristrutturazione Urbanistica. A maggior chiarimento negli allegati verrà



prodotta la planimetria e relativa NTA.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Fabbricato ubicato nel Comune di Viareggio in Via dei Pescatori n. 7 angolo Via Paolo Savi è stato edificato in base alla concessione edilizia n. 267/2001 rilasciata in data 03/05/2001, presentata variante in corso d'opera protocollo n. 36540/2001, rilasciata in data 29/10/2001 al n. 623, presentata variante finale dei lavori alla concessione edilizia n. 267/2001 e alla successiva concessione edilizia n. 623/2001.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'ufficio oggetto di esecuzione e pignoramento presenta piccole difformità a livello di distribuzione interna. In particolare è stato eliminato l'antibagno e al suo posto è stato realizzato il servizio igienico al fine di creare un maggior spazio per il ricevimento clienti. Per sanare l'irregolarità è sufficiente presentare al Comune di Viareggio una CILA postuma.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono reperibili dati ufficiali in merito alla regolarità dei pagamenti a carico dell'esecutato e l'entità delle spese condominiali annuali nonostante l'esecutato, durante il sopralluogo, avesse dichiarato all'incaricato dell'IVG di essere egli stesso ad occuparsi della gestione economica del condominio.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:



- Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Viareggio (LU) - Via dei Pescatori, n.7, piano 2  
 Locale ad uso ufficio posto al piano secondo del fabbricato condominiale ad uso artigianale-uffici legato al ciclo produttivo cantieristico in zona di P.R.G. DR3 ed insistente su area demaniale marittima, sito in Comune di Viareggio, Via dei Pescatori n. 7. Si compone di ampio vano ad uso ufficio, antibagno e bagno. Corredato dalla comunanza posta al piano primo, lato retro, dove sono poste le macchine di condizionamento. Vi si accede dalla Via dei Pescatori mediante ingresso coperto, vano scale ed ascensore a comune con i restanti condomini.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 39, Sub. 13, Categoria A10  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 131.230,00  
 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: LUCCA - Comune: VIAREGGIO  
 Fascia/zona: Periferica/DARSENA - ZONA INTERNA FINO ALLA FERROVIA - EX CAMPO DI AVIAZIONE.  
 Codice di zona: D5 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato	
	Min Max		
Uffici	NORMALE	1500 2350	(€/mq - sup. lorda)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Ufficio Viareggio (LU) - Via dei Pescatori, n.7, piano 2	59,65 mq	2.200,00 €/mq	€ 131.230,00	100,00%	€ 131.230,00
Valore di stima:					€ 131.230,00

Valore di stima: € 140.177,50

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Decurtazione del diritto di superficie	12500,00	€
Aggiornamento della planimetria catastale da presentare all'Agenzia delle Entrate tramite la procedura DOCFA	800,00	€
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario	15,00	%
Presentazione di CILA postuma per diversa distribuzione degli spazi interni	1200,00	€

**Valore finale di stima: € 104.650,88**



Il procedimento di stima adottato è quello comparativo mono-parametrico in base al prezzo medio che si è assunto pari a €2.200,00/mq (duemilatrecento euro/metro quadrato) stante il normale stato di conservazione dell'edificio.

La stima del valore del suolo edificabile che compete al bene oggetto di pignoramento è stata determinata come segue:

a) valutando il volume lordo commerciale dell'edificio al netto degli spazi comuni condominiali:

Piano terra mq 347 x 3.00 m = 1041 mc

Piano primo mq 190 x 2.70 m = 513 mc

Piano secondo mq 190 x 2.70 m = 513 mc

per un Volume Commerciale Totale 2067 mc

b) determinando il volume lordo commerciale dell'ufficio oggetto di pignoramento:

Volume Commerciale Ufficio mq. 59,65 x 2,70 m = 161,06 mc

c) stimando il valore attuale del terreno edificato:

Valore del suolo al metro quadro € 350,00

Superficie del lotto mq 460

Valore attuale del terreno: 460 mq x 350 €/mq = 161.000,00 €

d) determinando l'incidenza per metro cubo commerciale del costo del terreno:

Incidenza al metro cubo: € 161.000 : 2067 mc = 77,89 € / mc

e) infine determinando il costo del suolo che compete al solo ufficio:

Valore del terreno relativo all'ufficio: mc 161,06 x 77,89 € / mc = 12.544,96 € che sarà detratto dal valore di stima in quanto l'ufficio è privo del diritto di superficie. Detto valore si arrotonda per difetto a € 12.500,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lucca, li 25/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Mareschi Andrea

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto - Allegato A - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato B - Planimetria ufficio
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato C - Estratto Piano Regolatore del Porto
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Allegato D - Atto provenienza



- ✓ N° 1 Google maps - Allegato E - Vista satellitare
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Allegato F - C.E. 249 del 2003
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Allegato G - Documentazione catastale
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Allegato H - Attestazione Abitabilità-Agibilità
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato I - Certificato di Condormità



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Viareggio (LU) - Via dei Pescatori, n.7, piano 2  
Locale ad uso ufficio posto al piano secondo del fabbricato condominiale ad uso artigianale-uffici legato al ciclo produttivo cantieristico in zona di P.R.G. DR3 ed insistente su area demaniale marittima, sito in Comune di Viareggio, Via dei Pescatori n. 7. Si compone di ampio vano ad uso ufficio, antibagno e bagno. Corredato dalla comunanza posta al piano primo, lato retro, dove sono poste le macchine di condizionamento. Vi si accede dalla Via dei Pescatori mediante ingresso coperto, vano scale ed ascensore a comune con i restanti condomini.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 39, Sub. 13, Categoria A10  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)  
Destinazione urbanistica: Nel Regolamento Urbanistico del Comune di Viareggio - Disciplina dei suoli e degli insediamenti l'intero edificio ricade nel Piano Regolatore del Porto (Del. Reg. n.26 L.84/1994, D.C.C. n.36/2007), UTOE 6 - Porto Darsena. In particolare l'UTOE n.6 Porto-Darsena dovrà prevedere l'armonizzazione delle previsioni urbanistiche ricadenti nell'ambito del PRP con quelle previste nelle aree diverse dal demanio statale marittimo. Il fabbricato secondo le NTA ricade in zona RU - Ristrutturazione Urbanistica. A maggior chiarimento negli allegati verrà prodotta la planimetria e relativa NTA.

**Prezzo base d'asta: € 104.650,88**



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 131/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 104.650,88**

<b>Bene N° 1 - Ufficio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Viareggio (LU) - Via dei Pescatori, n.7, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà superficiaria	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 39, Sub. 13, Categoria A10	<b>Superficie</b>	59,65 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione generale dell'edificio è buono, così come quello dell'ufficio dove è visibile una zona nel soffitto che presenta umidità probabilmente derivante da condensa nei condotti di condizionamento.		
<b>Descrizione:</b>	Locale ad uso ufficio posto al piano secondo del fabbricato condominiale ad uso artigianale-uffici legato al ciclo produttivo cantieristico in zona di P.R.G. DR3 ed insistente su area demaniale marittima, sito in Comune di Viareggio, Via dei Pescatori n. 7. Si compone di ampio vano ad uso ufficio, antibagno e bagno. Corredato dalla comunanza posta al piano primo, lato retro, dove sono poste le macchine di condizionamento. Vi si accede dalla Via dei Pescatori mediante ingresso coperto, vano scale ed ascensore a comune con i restanti condomini.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

